

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(2)801/10-11(07)號文件

檔 號：CB2/PL/HA

民政事務委員會  
2011年1月14日的會議

### 立法會秘書處擬備的背景資料簡介

### 業主立案法團投購第三者風險保險

#### 目的

強制業主立案法團(下稱"法團")投購第三者風險保險的規定已於2011年1月1日起實施。本文件向委員提供法團投購該項保險的最新情況，並綜述民政事務委員會(下稱"事務委員會")委員在2010年12月10日會議上提出的關注事項。事務委員會委員及立法會議員就上述議題提出的關注事項摘要已載述於立法會CB(2)465/10-11(04)號文件。

#### 背景

2. 《建築物管理(第三者風險保險)規例》(下稱"該規例")訂明，強制規定購買的第三者風險保單承保的範圍，須包括法團就大廈公用部分及法團財產而對第三者身體受傷及／或死亡所負的法律責任。保單對每宗事故的最低承保額為1,000萬元。如法團未能就建築物的公用部分與保險公司訂立第三者風險保險單，並保持有關保單有效，管理委員會(下稱"管委會")的每名委員即屬犯罪，一經定罪，最高可處罰款50,000元。然而，管委會委員如能證明已盡了一切應盡的努力購買保險，則可以此作為免責辯護。

#### 投購第三者風險保險

3. 據政府當局所述，截至2010年10月，在已成立法團的大廈中，15 571幢已購買第三者風險保險，佔總數95.5%；約730

幢尚未購買，佔總數4.5%。在該730幢大廈中，約30%表示大廈正進行修葺工程，完工後會購買保險，另約有20%正索取報價。

4. 香港保險業聯會(下稱"保聯")在2010年12月30日發出新聞稿，表示已成立專責小組處理關於法團投購保險的事宜。保聯表示，該會一直與民政事務總署緊密合作，制訂有效措施確保上述強制性規定得以順利推行。保聯強調，法團在購買保單時，應要求保險公司在保單內清楚訂明有關的安排及細節，並簽發保險通告，證明法團已按規定購買保險。此外，保聯亦發出了一份"常見問題"(附錄I)，解釋受保範圍、賠償申索、保單持有人及保險收費等。

### 委員提出的關注事項

5. 在2010年12月10日的事務委員會會議上，有些委員關注到，部分法團在嘗試投購第三者風險保險或為該類保單續期時遇到困難，他們詢問政府當局會採取甚麼行動協助法團遵行該項強制性規定。委員擔心，若法團未能遵行該項強制性規定，其管委會成員將會被檢控。

6. 政府當局回應時表示，民政事務總署一直與法團保持緊密接觸，並積極協助它們投購保險。如獲悉業主及法團對保險公司提供的服務提出任何問題，民政事務總署會與保聯聯絡。政府當局又表示，保聯已向屬下會員發出通告，要求會員在處理第三者風險保險的申請時，在不涉及額外風險的情況下，應提供符合上述強制性規定的方案，而不收取附加保費。

7. 政府當局又表示，若法團未能投購保險，民政事務總署會將個案轉介保聯跟進。民政事務總署亦會向法團提供一份獲保聯授權承保大廈第三者風險保險的保險公司名單，以及一份由香港專業保險經紀協會提供的保險顧問公司名單，以方便法團投購保險。因應在法例提供免責辯護的精神，有關法團如已盡力嘗試投保，政府當局在上述強制性規定生效後，不會即時對法團提出檢控。

### 最新發展

8. 政府當局會在2011年1月14日的會議上，向事務委員會提供有關法團購買第三者風險保險的事宜的最新進展。事務委員會亦已邀請保聯的代表參與該等事宜的討論。

## 相關文件

9. 各份相關文件連同其在立法會網站的超連結載於**附錄II**。

立法會秘書處  
議會事務部2  
2011年1月13日

### 「第三者風險保險」的常見問題

就《建築物管理條例》及《建築物管理(第三者風險保險)規例》強制要求法團於二零一一年一月一日起，購買「第三者風險保險」的事宜，市民有以下常見的問題：

1. 是否任何人士均可被視為「第三者」，並納入「第三者風險保險」的受保範圍內呢？

答：業主、造訪業主的親友、租客、單位佔用人、物業管理公司職員、擅自闖入者(trespasser)、政府人員均屬「第三者風險保險」保單內界定的「第三者」。如他們不幸在樓宇的公用地方遇到意外，均受保障。

但由法團直接聘任的技工和管理員，則是法團的直屬僱員，所以不在「第三者風險保險」的受保範圍之內。

2. 如果法團現有的「第三者風險保險」已就第三者的(i)人身傷害及死亡，以及(ii)財物損毀，提供保額為一千萬的保障，但在保單內卻沒有訂明(i)及(ii)的賠償比例。萬一發生意外事故，法庭裁定法團必須就(i)賠償 700 萬及就(ii)賠償 500 萬，法團可否要求保險公司先賠(i)，後賠(ii)呢？

答：如果在保單內沒有清楚註明(i)及(ii)的比例，保險公司則以「先判先得」的原則處理。法團不能要求保險公司先賠(i)，後賠(ii)。

3. 如果法團及物業管理公司是聯名保單持有人(Joint Policyholder)，已為第三者的人身傷害及死亡投保。萬一不幸發生意外事故，法庭裁定法團及物業管理公司均需為事件負責，保單持有人可否要求保險公司先為法團需要負責的部分作賠償，之後才處理物業管理公司的部分呢？

答：如果保單沒有特別註明，保險公司會根據法庭裁定法團及物業管理公司需要負責的比例作出賠償。

4. 承問題 2 及 3，法團是否必須在保單內訂明有關安排及細節呢？

答：法團應在購買保單時，要求保險公司在保單內清楚訂明有關安排及細節。

5. 承接上題，如因某些原因，有關細節不能在現有的保單內訂明以符合有關法例要求，這是否表示法團必須以法團的名義「獨自」購買另一份「第三者風險保險」保單，以符合有關法例的要求？法團可有其他選擇？

答：為符合法例的要求，法團可選擇以法團的名義「獨自」購買一份保單，以保障其利益。但保險公司亦會因應個別情況，提供不同的方案供投保人選擇，例如：

- (i) 更改法團現有的「第三者風險保險」保單，或
- (ii) 法團要求物業管理公司（如適用者）在其現有的「第三者風險保險」保單內「投保人」一項上加入法團名稱（即：聯名保單持有人），或
- (iii) 如現有「第三者風險保險」保單的第三者身體受傷及/或死亡賠償額已超過一千萬，不論保單持有人是法團或法團及物業管理公司聯名持有，法團可要求保險公司簽發批單(endorsement)及保險通告，證明法團已有法例規定之保障。

但任何方案均須符合有關法例要求。由於每宗個案的情況有別，法團應與保險公司／代理聯絡，商談有關細節。

6. 有個別保險公司／代理建議法團以法團的名義「獨自」購買一份保單，保險公司的建議是否恰當呢？

答：要視乎個別情況而定，但法團以法團的名義「獨自」購買一份保單，絕對符合法例的要求。

7. 在物業管理公司的同意下，法團可否要求保險公司在物業管理公司現有的保單內加入法團為聯名保單持有人（Joint Policyholder）呢？

答：要視乎個別情況而定。一般的情況下，保單的條款／細節或需修訂以符合法例要求；如果保險公司因此而要承保額外的風險，則會相應提高保費。

8. 如果法團需要更改現有的保單條款／細節，以符合法例要求，保險公司會否因此收取費用？

答：這是個別保險公司的商業決定。一般而言，如果投保額已符合法例要求，而保險公司認為沒有因此而要承保額外的風險，則

不會收取額外保費；相反，如果涉及額外的承保風險，保險公司便會相應提高保費。至於其他行政費用，則以收回成本為原則。

**9. 香港保險業聯會是否已跟全港的物業管理公司就「第三者風險保險」的事宜達成共識？**

答：香港保險業聯會已跟香港物業管理公司協會（協會）接觸，解釋業界對「第三者風險保險」的看法及現時保險市場的處理方法。而協會亦會將此信息發放給其會員。

**10. 市民如對購買「第三者風險保險」有疑問，可向哪個機構查詢？**

答：如果市民、物業管理公司或法團就「第三者風險保險」有任何疑問，請致電香港保險業聯會的熱線電話 2861 9329 或電郵至 [hkfi@hkfi.org.hk](mailto:hkfi@hkfi.org.hk)。

附錄 II

民政事務委員會

業主立案法團投購第三者風險保險  
的相關文件

委員會	會議日期	會議紀要／文件	立法會文件編號
民政事務委員會	2001年6月12日	政府當局就業主立案法團根據《建築物管理條例》(第344章)購買第三者責任保險提供的文件	CB(2)1753/00-01(03) <a href="http://library.legco.gov.hk:1080/record=b1061757">http://library.legco.gov.hk:1080/record=b1061757</a>
		會議紀要	CB(2)555/01-02 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/minutes/ha010612.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/minutes/ha010612.pdf</a>
內務委員會	2007年10月5日	2007年7月11日提交立法會的附屬法例法律事務部報告	LS121/06-07 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/papers/hc1005ls-121-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/papers/hc1005ls-121-c.pdf</a>
《建築物管理(第三者風險保險)規例》小組委員會	2007年10月12日	民政務總署於2007年7月5日就《建築物管理(第三者風險保險)規例》發出的立法會參考資料摘要	HAD/HQ/CR/20/3/1(C) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/subleg/brief/146_brf.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/subleg/brief/146_brf.pdf</a>
		立法會秘書處擬備的背景資料簡介	CB(2)26/07-08(02) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/papers/sc611012cb2-26-2-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/papers/sc611012cb2-26-2-c.pdf</a>

委員會	會議日期	會議紀要／文件	立法會文件編號
《建築物管理(第三者風險保險)規例》小組委員會	2007年10月12日	會議紀要	CB(2)269/07-08 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/minutes/sc611012.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/minutes/sc611012.pdf</a>
	2007年10月16日	會議紀要	CB(2)298/07-08 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/minutes/sc611016.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/minutes/sc611016.pdf</a>
		政府當局對小組委員會在2007年10月16日會議上所提事項作出的回應	CB(2)127/07-08(01) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/papers/sc611023cb2-127-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/papers/sc611023cb2-127-1-c.pdf</a>
	2007年10月23日	會議紀要	CB(2)364/07-08 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/minutes/sc611023.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/minutes/sc611023.pdf</a>
	2007年10月29日	會議紀要	CB(2)572/07-08 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/minutes/sc611029.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/minutes/sc611029.pdf</a>
		政府當局對小組委員會在2007年10月29日會議上所提事項作出的回應	CB(2)240/07-08(01) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/papers/sc611029cb2-240-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/papers/sc611029cb2-240-1-c.pdf</a>



委員會	會議日期	會議紀要／文件	立法會文件編號
內務委員會	2007年11月2日	《建築物管理(第三者風險保險)規例》小組委員會向內務委員會提交的報告	CB(2)207/07-08 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/hc/papers/hc1102cb2-207-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/hc/papers/hc1102cb2-207-c.pdf</a>
民政事務委員會	2008年12月12日	政府當局就業主立案法團投購第三者風險保險及相關的建築物管理事宜提交的文件	CB(2)427/08-09(01) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ha/papers/ha1212cb2-427-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ha/papers/ha1212cb2-427-1-c.pdf</a>
		立法會秘書處擬備的背景資料簡介	CB(2)427/08-09(02) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ha/papers/ha1212cb2-427-2-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ha/papers/ha1212cb2-427-2-c.pdf</a>
		政府當局就業主立案法團投購第三者風險保險及相關的建築物管理事宜提交的文件(補充資料)	CB(2)640/08-09(01) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ha/papers/ha1212cb2-640-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ha/papers/ha1212cb2-640-1-c.pdf</a>
		會議紀要	CB(2)817/08-09 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ha/minutes/ha20081212.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ha/minutes/ha20081212.pdf</a>
	2010年3月17日	政府當局提供題為"支援大廈業主及業主立案法團以促進大廈管理、維修和保養"的文件	CB(2)1082/09-10(03) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/ha/papers/ha0317cb2-1082-3-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/ha/papers/ha0317cb2-1082-3-c.pdf</a>

委員會	會議日期	會議紀要／文件	立法會文件編號
		立法會秘書處擬備的背景資料簡介	CB(2)1082/09-10(04) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/ha/papers/ha0317cb2-1082-4-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/ha/papers/ha0317cb2-1082-4-c.pdf</a>
		會議紀要	CB(2)1498/09-10 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/ha/minutes/ha20100317.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/ha/minutes/ha20100317.pdf</a>
民政事務委員會	2010年12月10日	政府當局就業主立案法團購買第三者風險保險提供的文件	CB(2)465/10-11(02) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/ha/papers/ha1210cb2-465-2-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/ha/papers/ha1210cb2-465-2-c.pdf</a>
		立法會秘書處擬備的背景資料簡介	CB(2)465/10-11(04) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/ha/papers/ha1210cb2-465-4-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/ha/papers/ha1210cb2-465-4-c.pdf</a>

立法會秘書處  
議會事務部2  
2011年1月13日